

裁判選輯及評釋：民事

莊容安*

【裁判字號】最高法院110年台上大字第3017號民事大法庭裁定

【裁判案由】國家賠償

【裁判日期】民國112年1月6日

【裁判要旨】

因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件。

【評釋】

一、事實概要

- (一) 緣A男與B男為親兄弟，B男患有思覺失調症住院治療，並未居住於戶籍地，A男竟假冒B男之名義，向戶政事務所謊報遺失身分證，持A男自己之照片向戶政事務所申請補發身分證、印鑑證明及戶籍謄本等，其後再持偽造之文件再向地政事務所申請補發B男名下所有之系爭不動產所有權狀，將B男之系爭不動產虛偽設定抵押權予C男及D銀行。
- (二) 嗣B男對C男之准予拍賣抵押物之民事裁定（臺灣新北地方法院104年度司拍字第738號民事裁定）提起抗告，抗告裁定廢棄原裁定確定（臺灣新北地方

法院105年度抗字第43號民事裁定），且系爭不動產業經地政事務所查明書狀補給登記及抵押權設定登記均係由A男冒名申請，書狀補給登記所附身分證雖為真正，惟於核對A男身分時，因兄弟面貌相似，無從發現細微差異致准予登記並補給所有權狀，該登記既係冒名申請所致，應予撤銷；至抵押權設定登記，A男持憑冒領之身分證證明、印鑑證明及所有權狀申請登記，自屬無權處分，有虛偽登記情事，且所附身分證及印鑑證明業經戶政事務所通報註銷及廢止，原准予辦理登記之要件已失所附麗，依行政院62年8月9日（62）台內字第6795號函及土地登記規則第144條規定，報經新北市政府地政局函准塗銷系爭不動產書狀補給及抵押權設定登記等情。

- (三) 又C男在無法拍賣B男所有之系爭不動產之情形下，再對B男請求確認系爭不動產抵押權存在，又對A男與B男請求應負連帶損害賠償責任，然法院認為就「確認抵押權存在」部分，緣因系爭不動產抵押權設定業經地政事務所依職權塗銷，是以，C男對於系爭不動產並無抵押權，故C男主張之抵押權人

* 本文作者係執業律師

法律地位，並無不安定之危險狀態存在，更遑論有以確認判決除去並不存在之不安定狀態之必要性，「確認抵押權存在」部分顯無理由。至於「連帶損害賠償責任」部分，A男受合法之通知，而於言詞辯論不到場，亦未提出書狀爭執，視同自認，自應對於C男負侵權行為損害賠償責任。然B男部分，因其思覺失調症，其注意能力自比一般人低落，且A男係持冒名申請之權狀及盜用B男之印章辦理，自難認為B男與A男有任何共同侵權之意思聯絡或行為分擔，且對於自己重要證件保管亦無過失，故C男對於B男主張連帶損害賠償責任，自無理由（臺灣新北地方法院105訴字第1144號民事判決）。

(四) 嗣C男又對於地政事務所及戶政事務所提起國家賠償（臺灣新北地方法院105年國字第26號民事判決），對於「地政事務所」未確實核對2人人別不同，竟未發見A男持B男真正身分證與印章，向地政事務所申請不動產所有權狀遺失補給登記，嗣後A男冒用B男之身分，辦理最高限額抵押權登記，以致於C男匯入B男帳戶之250萬元，被A男全部領走，後續最高限額抵押權登記竟被地政事務所依職權塗銷，以致於C男求償無門，主張其錯誤發給不動產所有權狀顯有重大過失，並與原告之損害有直接因果關係。對於「戶政事務所」主張A男與B男相貌迥然不同，竟未切實核對查明本人戶籍資

料、歷次相片影像資料及人貌，並將所繳交相片掃描建置影像檔，是以其受領補發B男國民身分證、變更印鑑登記、核發印鑑證明及戶籍謄本等顯有重大過失，本文僅就C男對於地政事務所主張國家賠償部分，最高法院110年台上大字第3017號民事大法庭裁定認為其有理由而為評釋，其餘部分請分別參酌各判決。

二、C男依土地法第68條第1項「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限」，請求地政事務所應負損害賠償責任是否有理由

(一) 否定說

1. 臺灣新北地方法院105年國字第26號民事判決：

內政部加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第3點第1項、第6點雖分別規定：「登記機關接收登記案件時，應確實核對送件人身分，並查核所附權利書狀、印鑑證明、身分證及稅捐繳（免）納證明等有關文件，發現上述文件有疑義時，應調閱原案比對或與原文件核發機關聯繫，請其協助審認文件之真偽」。

「未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。前項申請案件於公告原權利書狀作廢

時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知」。然C男應對地政事務所有何未確實核對身分之過失，負舉證之責。且本件有辦理抵押貸款之銀行對保人員出庭作證，亦未發現異狀，堪認常人不易區辨A男與B男之差異，是以認定不可僅因A男確係冒用B男身分，即當然認定有所過失。

2. 臺灣高等法院106年上國字第8號民事判決：

該判決探討C男得否依國家賠償法第2條第2項、民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條第1項前段規定，請求被上訴人連帶賠償損害，然本件係C男先將250萬元匯入B男帳戶內，嗣再辦理系爭抵押權登記完畢，後發現A男冒名情事，地政機關依職權塗銷抵押權登記，係C男對A男之消費借貸債權無法受償之損失，乃獨立於其人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利利益，而非因人身權或物權之外而直接遭受財產上之不利利益，而非因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上損失，惟地政事務所就准予補發系爭不動產所有權狀並無故意或過失責任，C男自不得請求地政事務所賠償損害。

(二) 肯定說

1. 最高法院108年度台上字第2494號民事判決：

按土地法第68條第1項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限」，係就職司不動產登記事務之公務員不法侵害人民權利，由該機關負損害賠償責任之規定，屬國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地政機關應否負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定定之，不適用國家賠償法第2條之規定。又上開條文之立法意旨，在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害。如土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽受損害時，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負賠償責任。查C男原已登記為系爭抵押權之抵押權人，嗣該抵押權經板橋地政認定遭A男冒名登記，報請地政局核准而塗銷登記，似見系爭抵押權係經認定虛偽登記而遭塗銷，果爾，除地政事務所能證明該虛偽登記之原因應歸責於C男外，C男倘因此受有損害，自得依土地法上開規定請求賠償。乃原審未經地政事務所就系爭抵押權登記原因有無可歸責於上訴人之事由舉證，遽以地政事務所並無故意或過失，即認其無須負賠償責任，已有可議。

2.臺灣高等法院109年度上國更一字第1號民事判決：

按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限，土地法第68條第1項定有明文。該規定係就職司不動產登記事務之公務員不法侵害人民權利，由該機關負損害賠償責任之規定，屬國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，即應適用土地法第68條第1項之規定。又上開條文之立法意旨，在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害。如土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽受損害時，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負賠償責任；所稱登記虛偽致受損害，包括地政機關承辦人員疏未注意申請登記文件不實，而辦理抵押權設定登記，該登記嗣因前項虛偽被塗銷，致抵押權人受損害之情形（最高法院108年度台上字第2494號、103年度台上字第333號判決可參）。又土地法第68條第1項所稱損害，不以因權利受侵害所生者為限，惟依同法第2項規定，其數額不得超過受損害時之價值；C男交付A男系爭借款，卻無從因A男之冒名行為而與B男締結系爭借款契

約及設立有效之系爭最高限額抵押權，自因該虛偽登記而受有無法取回該借款之損害；C男係因信賴A男所持系爭不動產權狀等文書內容，致誤認A男為B男而與其設定系爭最高限額抵押權，無從認該虛偽登記原因應歸責於上訴人，且其損害係因A男之故意不法行為引起，縱上訴人未採取相當防範措施或迴避手段，亦不能因此認其對損害之發生與有過失，依土地法第68條第1項規定，地政事務所自應對C男負賠償責任。

三、本件民事大法庭裁定採肯定說，應由地政事務所證明C男有可歸責之事由，亦不以登記人員有故意過失為要件

（一）土地法第68條規定自為國家賠償法第2條第2項之特別規定，應優先適用，合先敘明

（二）我國土地地籍之管理採取強制登記原則，地政機關要負實質審查責任

此係為賦與登記事項有絕對效力，且地政機關負實質審查責任，此觀土地法第72條、第43條及土地登記規則第55條至第57條等規定即明。

（三）土地法第68條第1項前段，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任

土地法第68條第1項前段：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任」，乃以貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人之權利與維持交易安

全為規範目的。該規定文義既未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任，且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所致，而有不同。惟基於責任衡平化之原則，同項但書規定：「但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限」，即地政機關可就應歸責於受害人之登記不實，免除損害賠償責任。

（四）如地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任，其損害賠償，不得超過受損害時之價值，且地政機關所收登記費，應提存10%作為登記儲金，專備第68條所定賠償之用

土地法第68條第2項規定：「前項損害賠償，不得超過受損害時之價值」，即以受害人實際所受之積極損害為地政機關賠償範圍，不包括消極損害（所失之利益）在內，以適度調和其所負之責任及限縮賠償責任範圍；更於同法第70條規定：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條第1項所定賠償之用。地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金（第2項）」，即採取登記儲金制度，以登記費之一部作為賠償之用，並限制登記人員僅就重大過失負償還責任，俾分散風險，避免造成國家財政負擔及登記人員責任過重。

四、本件關鍵係土地法第68條之規定，然觀察本件訴訟於一審地院、二審高院時，其就土地法第68條之請求權基礎，似未有詳加闡明，直至最高法院就此重要爭點才開始予以論述，是

以在承辦案件時，可以作為經驗參考，縱使初時案件情況不佳，不懈努力仍有機會令案件產生變化

【裁判字號】最高法院110年度台上大字第1353號裁定

【裁判案由】請求所有權移轉登記等

【裁判日期】民國111年12月30日

【裁判要旨】

出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，就出賣人應返還之金額，屬不當得利性質，買受人得類推適用民法第264條規定，與自己因買賣契約解除後所負回復原狀之給付義務，為同時履行之抗辯。

一、事實概要

- （一）甲向乙購買A地，並約定價金分3期給付，如有可歸責於甲之債務不履行，經乙解除契約者，得將甲已付價金均沒收充為違約金。甲已依約給付2期價金，乙則將A地所有權移轉登記為甲所有。
- （二）嗣甲未依約給付第3期價金，乙解除契約，並依約將甲所給付之全部價金沒收充為違約金，另依民法第259條第1款、第179條規定訴請甲將A地所有權移轉登記予乙。
- （三）甲抗辯乙將其已繳價金沒收充為違約金，有過高顯失公平之情事，請求法院依同法第252條規定予以酌減，就酌

減數額以外之金額，應負返還責任，爰依同法第261條準用同法第264條規定，就乙之本案請求為同時履行之抗辯。

二、本件如甲認為系爭約定之違約金過高者，應主張民法第252條，法院得減至相當之數額，此為甲為自己有利之主張，非必以提起酌減違約金訴訟為限，合先敘明

三、本件買賣契約業經合法解除，買賣雙方互負回復原狀之義務。惟乙依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，嗣經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，乙應返還之金額，其性質為不當得利

本件系爭買賣契約約定，如有可歸責於甲之債務不履行，乙得沒收甲已繳價金充為違約金者，甲所為之給付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為違約金之目的。甲發生違約情事，經乙依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為違約金，且不因法院依法予以酌減，致乙應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因乙取得或保有該部分給付之法律上原因不復存在，自屬不當得利。

四、甲得否就自己應負之給付義務（回復原狀），與乙應返還之金額（即酌減後之餘額），為同時履行抗辯

（一）經查，同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。本件而買賣契約經乙合法解除，甲已給付之價金並經乙依違約金約款沒收充為違約金，經法院於乙所提起之返還買賣標的物訴訟中，本諸乙違約金過高之抗辯而酌減後，乙應返還餘額之義務，與甲應返還標的物之義務，既源自同一契約關係所生，基於誠信及公平原則，仍應認為具有履行實質牽連之交換給付性質，甲得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，以利當事人紛爭之終局解決及訴訟經濟。

（二）另本件，原無民法第264條第1項但書所稱何人有先為給付義務之問題，而法院為同時履行之諭知，係判決之執行附有條件，純為謀訴訟上經濟而設；乙因法院酌減違約金所負返還餘額之義務，既於該判決確定時必已存在且屆期，則法院為交換給付之判決，並不悖於同時履行抗辯之規範目的。